

PLA D'EMPRESA AGÈNCIA DE PROMOCIÓ DEL
CARMEL I ENTORNS, SA

Juliol 2005

Índex

1.- Introducció.....	3
1.2.- Model d'empresa	3
1.3.- Objectius.....	4
2.- Activitat.....	5
2.1.- Projecte General de Rehabilitació	6
2.1.1. Àmbit delimitat per l'AERI, excloent la ZAE.....	6
2.1.2.- Àmbit delimitat per la pròpia ZAE.....	7
2.2.- Reallotjament i Nou Habitatge	7
2.3.- Projecte General Remodelació Urbana	9
2.3.1.- Dotació i millora de l'espai públic, urbanització i equipaments.....	10
2.3.2.-Pla d'Infraestructures dels serveis urbans	10
2.4.- Projecte Específic Execució Nou Planejament	11
3.- Estructura organitzativa.....	13
4.- Pla econòmic 2005-2012.....	14

1.- Introducció

La situació especial del Carmel, agreujada pels últims esdeveniments, ha portat a l'Ajuntament de Barcelona a sol·licitar a la Generalitat de Catalunya (i aquesta ha atorgat) la declaració d'Àrea Extraordinària de Rehabilitació Integral del barri del Carmel i entorns, que desenvolupa un programa d'intervenció a l'entorn d'impulsar i fomentar la rehabilitació dels edificis existents, coordinar els programes de millora de l'espai públic i equipaments, dinamitzar l'execució de nous Plans de Millora Urbana en el territori i possibilitar el real·lotjament i nou habitatge per a les persones afectades.

En aquest marc i amb la finalitat de:

- Donar resposta a l'emergència que s'ha produït en el barri com a conseqüència de l'enfonsament de la cua de maniobres de la línia 5 del Metro durant les obres d'ampliació de la mateixa.
- Promoure la millora de la qualitat de vida dels habitants de tot el barri mitjançant l'execució d'actuacions integrals, realitzant actuacions urbanístiques i fomentant la rehabilitació del seu parc edificat (la col·locació de nous ascensors, revisió de les instal·lacions, aigua directa, rehabilitació de terrats, ...).
- Eliminar la inseguretat que puguin comportar els edificis amb patologies estructurals.
- Promoure l'entrada en el mercat d'habitatges buits i/o procedents de la rehabilitació d'edificis amb usos obsolets.
- Informar i assessorar als ciutadans i ciutadanes sobre l'abast de les ajudes existents i la seva gestió.
- Evitar la persistència de problemes de caràcter econòmic i social característics del barri.
- Aplicar criteris de sostenibilitat en les actuacions a realitzar.
- Promoure la millora de les activitats econòmiques i les dotacions del barri.

L'Ajuntament de Barcelona ha impulsat la creació de l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA com a instrument de gestió de tot aquest conjunt d'actuacions.

1.2.- Model d'empresa

Es preveu que l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA entri en funcionament a partir del 1 de setembre d'enguany, prenent com a model la

societat mercantil. Fórmula que ja s'està utilitzant amb èxit en diversos districtes de la Ciutat.

Donat que l'any 2004 es va efectuar una reestructuració de l'organització de les empreses inversores de l'Ajuntament, segons la qual Barcelona d'Infraestructures Municipals, SA (BIMSA) va esdevenir la capçalera del grup de societats gestores d'inversions municipals, es planteja que l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA s'integri dins aquesta esquema. Així, inicialment, l'accionista únic de la nova entitat, serà l'esmentada societat Barcelona d'Infraestructures Municipals, SA. Proposant-se com a capital inicial la quantitat de seixanta mil cent deu euros (60.110 euros).

Les activitats de la Societat giraran a l'entorn del que descriu l'objecte social fixat en els estatuts.

1.3.- Objectius

Constitueix l'objecte de l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA la realització, a l'àmbit territorial del barri del Carmel, i per extensió al barri de la Taxonera i les zones de Tres Turons i de la Vall d'Hebrón, dels serveis i activitats que s'enumeren a continuació:

- L'execució de les directrius o determinacions respecte de l'edificació, conservació i rehabilitació d'edificis, habitatges, comerços, carrers, places i espais d'oci.
- La realització d'estudis urbanístics, inclosa la redacció d'instruments de planejament i projectes d'urbanització i la iniciativa per a la seva tramitació.
- L'elaboració de projectes de reparcel·lació i de compensació.
- L'adquisició i alienació per qualsevol títol, de terrenys i edificacions, solars o edificis construïts o en vies de construcció o rehabilitació, per a la seva construcció o rehabilitació, promoció i comercialització.
- L'adquisició, transmissió, constitució, modificació i extinció de tota classe de drets sobre béns mobles i immobles.
- La projecció i l'execució, per si mateixa o per tercers, d'obres d'infraestructura i equipaments, urbanització, edificació, parcel·lació de sòl, així com de remodelació i rehabilitació urbana i de dotació de serveis i instal·lacions urbanes d'ús i servei públic i, en general, la prestació de serveis relacionats amb la construcció, la rehabilitació, el manteniment i conservació dels edificis, públics o privats, i equipaments de qualsevol classe, en totes les seves fases.
- Actuar com a promotor de l'adequació de les característiques dels habitatges (dimensió, distribució, serveis, ...) a les exigències actuals de la demanda i a uns estàndards mínims d'habitabilitat. La creació de programes d'assessorament i ajuda a les inversions particulars en la rehabilitació i millora dels edificis, ja a l'exterior, ja a l'interior dels habitatges i locals, tendents a assolir uns estàndards mínims d'habitabilitat i qualitat.
- Actuar com a promotor immobiliari. Promoure la rehabilitació integral o parcial dels edificis i/o habitatges i locals.

- La prestació de tot tipus de serveis públics i privats de caràcter urbà, inclosa la planificació, execució i gestió d'obres i instal·lacions que haguessin de realitzar-se, ja sigui en règim de concessió administrativa i arrendament.
- Els serveis de reparació, conservació i manteniment de tot tipus d'obres, obres privades i públiques, obres noves d'edificació urbana, industrial, comercial, urbanització, sanejament i subministrament d'aigües, moviment de terres i similars.
- La redacció i tramitació de tot tipus d'estudis i projectes relacionats amb les activitats anteriorment assenyalades i amb assumptes mediambientals, estàndards mínims d'habitabilitat, mobilitat i transport. Rebre i realitzar encàrrecs d'estudis o de redacció i elaboració d'instruments urbanístics, projectes d'infraestructures, equipaments, transport i viabilitat, i de dinamització i promoció comercial i cultural.
- Construcció i explotació de zones d'aparcament i garatges, públics i privats.
- L'establiment de convenis amb tota classe de persones i organismes públics i privats, estimulants la participació o col·laboració en les activitats de la Societat de les associacions veïnals, associacions de comerciants, professionals, artesans i altres persones i entitats.
- Impulsar i fomentar el creixement de l'activitat econòmica, mitjançant la reordenació i potenciació de les activitats comercials i productives, estimulants i potenciant la cooperació entre iniciativa pública i privada.
- Impulsar la recuperació de l'activitat comercial, professional i residencial, mitjançant iniciatives tendents al foment i la promoció de la mateixa com a centre de negocis, zona comercial i residencial, alhora que com a zona d'interès cultural i turístic. La realització d'activitats de promoció, revitalització i dinamització de l'activitat econòmica, comercial, cultural, artística i d'oci.
- Impulsar la reforma dels establiments i zones comercials, estimulants la cooperació entre la iniciativa privada i la pública.
- Establir convenis de tot tipus de persones i organismes públics i privats. Participar, conforme a Dret, en tot tipus d'organitzacions i societats relacionades amb el seu objecte social.
- Fundar noves societats i participar en el capital d'altres. Prèviament a la seva formalització, aquests acords hauran de ser aprovats per l'Ajuntament de Barcelona.
- Actuar com a beneficiària d'expropiacions.
- La prestació complementària i accessòria de serveis d'assessoria i consultoria vinculats a l'objecte social.

2.- Activitat

L'activitat a realitzar per l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA durant el període 2005-2012 gira a l'entorn de les diferents actuacions definides en l'Àmbit de l'Àrea Extraordinària de Rehabilitació Integral (AERI) del barri del Carmel i entorns. Actuacions que poden agrupar-se a l'entorn de quatre projectes principals:

- **Projecte General de Rehabilitació** en l'AERI del barri del Carmel i entorns. Aquest programa estableix, a més, una Zona d'Actuació Especial (ZAE) que queda definida pels carrers Llobregós, Ramon Rocafull, Bernat Bransi i Pantà de Tremp.
- **Projecte de Reallotjament i Nou Habitatge.**
- **Projecte General de Remodelació Urbana**, que s'estructura en dos subprojectes: un, el de dotació i millora de l'espai públic, urbanització i equipaments; l'altre, el de desenvolupament del Pla d'Infraestructures de Serveis Urbans en l'AERI del barri del Carmel i entorns.
- **Projecte específic d'Execució de Nou Planejament** en l'àmbit del Programa.

2.1.- Projecte General de Rehabilitació

El Projecte General de Rehabilitació, a efectes d'operativitat, distinció del tipus d'actuació i terminis per a la seva execució, diferencia dos àrees d'actuació:

- L'àmbit delimitat per l'AERI, a excepció de la ZAE.
- L'àmbit delimitat per la pròpia ZAE.

2.1.1. Àmbit delimitat per l'AERI, excloent la ZAE

L'objectiu d'aquest projecte és el foment de la rehabilitació del parc d'habitatges de la zona delimitada, mitjançant la concessió de subvencions als promotors de les actuacions de rehabilitació.

Les obres protegibles en l'àmbit de l'AERI seran les següents:

- Patologies estructurals: aquelles obres que afectin a l'estructura tant vertical (pilars, murs de càrrega) com horitzontal (fonamentació, bigues, forjats, escales).
- Elements comuns: aquelles obres que afecten als elements exteriors dels edificis com cobertes, façanes i patis; i als elements interiors com per exemple escales i vestíbuls i instal·lacions comunitàries de l'edifici. Igualment s'entenen com a obres en elements comuns la supressió de barreres arquitectòniques i les obres que impliquin un estalvi energètic o l'aplicació de mesures de sostenibilitat.
- Interiors d'habitatge: totes aquelles obres que afectin als elements privats dels habitatges i que siguin aprovades per l'oficina.

El pressupost provisional d'inversió, corresponent al període 2005-2008, per a la realització de les actuacions definides en el Projecte General de Rehabilitació de l'Àmbit delimitat per l'AERI, excloent-hi la ZAE, s'estima en 31 milions d'euros.

2.1.2.- Àmbit delimitat per la pròpia ZAE

L'objectiu d'aquest projecte pels residents a la Zona d'Actuació Especial és garantir:

- L'oferta d'un habitatge alternatiu al que disposaven, de condicions i valor econòmic equivalents, en el cas dels edificis enderrocats.
- El retorn dels seus edificis i habitatges a la situació d'estabilitat física i de valor econòmic anteriors al sinistre, en el cas dels edificis que no hagin estat enderrocats.
- L'estimació pressupostària derivada de les actuacions públiques cal, per tant, que diferenciï els components de cost derivats dels casos de famílies amb pèrdua d'habitatge, i del període transitori de reallotjament i atenció a les famílies.

Descripció del Projecte:

Les obres protegibles en l'àmbit de la Zona d'Actuació Especial seran les següents:

- Patologies estructurals: aquelles obres que afectin a l'estructura tant vertical (pilars, murs de càrrega) com horitzontal (fonamentació, bigues, forjats, escales).
- Elements comuns: aquelles obres que afecten als elements exteriors dels edificis com cobertes, façanes i patis; als elements interiors com per exemple escales i vestíbuls i instal·lacions comunitàries de l'edifici. Igualment s'entenen com a obres en elements comuns la supressió de barreres arquitectòniques i les obres que impliquin un estalvi energètic o l'aplicació de mesures de sostenibilitat.
- Interiors d'habitatge: totes aquelles obres que afectin als elements privats dels habitatges i que siguin aprovades per l'oficina.

El pressupost provisional d'inversió, corresponent al període 2005-2006, per a la realització de les actuacions definides en el Projecte General de Rehabilitació de l'Àmbit delimitat per la pròpia ZAE, s'estima en 9 milions d'euros.

2.2.- Reallotjament i Nou Habitatge

La greu situació patida al barri del Carmel que ha suposat la pèrdua definitiva del seu habitatge a un total de 34 famílies i el desallotjament provisional d'un col·lectiu important de veïns i veïnes amb l'habitatge afectat per danys que cal reparar abans de poder ser habitats, ha comportat el desplegament d'un Pla Operatiu molt important per part de l'Ajuntament de Barcelona, que treballant

de forma coordinada amb la Generalitat de Catalunya ha tingut com a missió principal l'atenció directa i immediata a les persones afectades i la solució al seu reallotjament provisional i definitiu, alhora que es treballava per la recuperació urbanística i d'habitatges del barri i especialment de la zona més afectada.

Per a famílies que han hagut de ser reallotjades temporalment o que han perdut el seu habitatge, es desenvoluparà el Projecte d'Ajuts al Reallotjament i Nou Habitatge que inclou:

- Oferir habitatges alternatius amb caràcter temporal o definitiu als veïns i veïnes que han perdut el seu habitatge.
- Establir mecanismes financers convenients per fer front als perjudicis econòmics que s'hagin pogut causar per la pèrdua de l'habitatge.
- El cost global de tota la intervenció inclourà el d'obtenció de sòl i la seva posada a disposició del promotor, els enderrocs necessaris tant en les zones d'afectació com en nous solars obtinguts, la urbanització annexa als nous habitatges, els costos de construcció i despeses de gestió i control. L'estimació pressupostària s'haurà de realitzar en base a un criteri de valoració global i amb l'aplicació dels criteris de valoració econòmica dels habitatges enderrocats.
- Així mateix, el projecte inclou els habitatges de reallotjament temporal per a aquelles famílies que essent desallotjades, resideixin temporalment fora dels seus domicilis a l'espera de la rehabilitació dels habitatges.
- Les despeses d'allotjament transitori, dietes, compensacions econòmiques a famílies i activitats econòmiques durant el període transitori, mudances i trasllats de materials i mobiliari.

Actuacions prioritàries

En data 3 de març es constitueix la Comissió d'Habitatge integrada per representants de la Generalitat de Catalunya i de l'Ajuntament de Barcelona i s'inicien les gestions per la ubicació, en habitatges disponibles en parc públic, de les famílies residents als edificis afectats per enderrocament del carrer Conca de Tremp, 6 i passatge Calafell, 6 a 10.

- S'estudia la disposició d'habitatges buits del parc públic a la ciutat de Barcelona alhora que es fa una prospecció, mitjançant el Col·legi d'Administradors de Finques, per tal de conèixer el potencial d'habitatges de lloguer al barri.
- Es realitzen els primers contactes amb possibles proveïdors del mobiliari i la resta d'equipament per l'adequació urgent dels habitatges que han d'acollir als afectats per enderrocament.

- S'acorda amb el Patronat Municipal de l'Habitatge destinar un nombre determinat d'habitatges de la promoció del carrer Llobregós per real·lotjar a les 12 famílies del passatge de Calafell,10 i s'inicien d'immediat els primers contactes amb els afectats.
- S'acorda amb REGESA la disponibilitat d'habitatges de la promoció del carrer Garcilaso per poder-los oferir a la resta d'afectats.
- S'elabora un Protocol de Reallotjament amb les condicions que l'Administració ofereix als afectats.
- Es decideix la creació d'una oficina d'atenció personalitzada als afectats per enderrocament a la seu d'ADIGSA, amb un equip mixte (BAGURSA-ADIGSA) de personal especialitzat.
- Es posen en marxa les visites per part d'un equip d'atenció integrat per tècnics de reallotjament, amb el suport d'un assistent social i un bomber, als afectats de les finques que hauran de ser enderrocades i que es troben allotjats a diferents hotels de la ciutat per tal d'informar-los de la seva situació i de l'inici de les visites programades a l'Oficina de Reallotjament i Habitatge.
- S'acorda a iniciativa de l'Institut Municipal d'Urbanisme la compra de 38 habitatges en règim lliure i reserva per 6 mesos de 34 habitatges més per part de l'INCASOL a la promotora FBEX al carrer Dante, 162, i la posada a disposició de l'INCASOL d'altres 24 habitatges protegits de propietat municipal i que poden construir-se al mateix lloc.

El pressupost provisional d'inversió corresponent al període 2005-2007, per a la realització de les actuacions definides en el Projecte de Reallotjament i Nou Habitatge, s'estima en 35 milions d'euros.

2.3.- Projecte General Remodelació Urbana

Els entorns han d'incidir també en l'impuls d'un conjunt de millores en la dotació d'inversions en el territori.

En coherència amb aquest objectiu, les inversions de l'AERI del Carmel i entorns han d'incloure les intervencions adreçades a la millora dels espais públics, urbanització de xarxa viària, enllumenat públic, adequació de la xarxa de drenatge urbà, renovació de les xarxes de serveis bàsics (electricitat, gas, aigua, telecomunicacions, residus), accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, zones verdes i nous equipaments per a l'ús social i col·lectiu.

El projecte es desenvoluparà en dos àmbits:

- Dotació i millora de l'espai públic, urbanització i equipaments.
- Pla d'Infraestructures dels Serveis Urbans.

2.3.1.- Dotació i millora de l'espai públic, urbanització i equipaments

En primer terme, cal donar resposta a les dificultats urbanístiques d'una trama urbana amb forts pendents en alguna de les seves zones i desenvolupada mitjançant un procés d'ocupació no programat. El pla d'actuació ha de potenciar, per tant, clarament la millora sostenible del teixit urbà, millorant i incrementant la qualitat dels espais lliures dins de la ciutat construïda. D'altra banda, és imprescindible actuar en els espais públics del barri per tal d'assolir el veritable objectiu de revitalització o renovació urbana integral per al conjunt del barri, que permeti aportar tant una millora urbanística i de la qualitat de l'habitatge, com un model de desenvolupament econòmic, social i de qualitat de vida per als seus veïns i veïnes.

El conjunt d'actuacions en espai públic previstes per al quadrienni 2005-2008 es desenvoluparan en els següents àmbits:

- Urbanització dels carrers i dotació d'espais verds
- Dotació d'espais verds inclosa la urbanització i ajardinament
- Adquisició de sòl per a la creació de zones verdes, vials, etc.
- Construcció i/o adequació de locals per a ús d'equipament
- Mesures de seguretat urbana als espais públics
- Eliminació de barreres arquitectòniques
- Millora de la mobilitat urbana i transport
- Reforma integral de l'espai públic

El desenvolupament de programa d'inversions requerirà, tanmateix, d'un mecanisme d'actualització i priorització permanent que inclogui la participació de les entitats veïnals i dels representants del comerç i de l'activitat econòmica del barri, que es canalitzarà mitjançant la Comissió de Seguiment de l'AERI del Carmel i entorns. En aquesta Comissió es concretaran, un a un, els projectes d'inversió en funció de les prioritats que s'acordin, sempre en base a la maximització de l'objectiu de renovació i millora integral de l'espai públic.

2.3.2.-Pla d'Infraestructures dels serveis urbans

El segon àmbit d'actuació en la millora de la dotació de capital públic de l'Àrea Extraordinària de Rehabilitació Integral del Carmel i entorns fa referència a les inversions de reposició i alhora modernització de les xarxes de serveis bàsics i que s'haurà d'articular mitjançant un Pla d'Infraestructures de serveis urbans. L'actuació distingeix, tanmateix, un primer nivell d'intervenció d'urgència que ha de permetre la posada en situació de seguretat del subministrament d'aquells trams de xarxa de serveis urbans que puguin haver estat afectada per l'impacte de les obres actualment en curs.

Aquest Pla d'Infraestructures de serveis urbans inclou les inversions en cinc sistemes o serveis essencials per a la comunitat:

- Electricitat. Amb la inclusió de les inversions de renovació de xarxa de mitja i baixa tensió al barri, soterrament de línies aèries, reforçament de la capacitat instal·lada de servei elèctric al barri i repercussió de les inversions en millora de la xarxa d'alta tensió.
- Gas. Revisió de les canalitzacions i escomeses directes de connexió als diferents edificis del barri.
- Cicle de l'aigua. Renovació i millora de la xarxa d'abastament d'aigua i inversions en la xarxa de drenatge urbà, així com construcció del dipòsit de retenció d'aigües pluvials per al control de la inundabilitat.
- Telecomunicacions. La trama urbana en pendent i la vialitat amb secció de poca amplada (7/10 metres) fan complexa la inversió en xarxa de telecomunicacions amb banda ampla que cal abordar.
- Residus. Incorporació del barri del Carmel i entorns a la xarxa de recollida pneumàtica i de recollida selectiva de residus de la Ciutat.

Els projectes i actuacions, corresponents als sistemes de drenatge urbà, aigües freàtiques i recollida de residus tenen un caràcter més gran de protecció del medi ambient, i per tant són susceptibles de ser finançades amb fons europeus de cohesió mediambientals.

El pressupost provisional d'inversió, corresponent al període 2005-2012, per a la realització de les actuacions definides en el Projecte General de Remodelació Urbana, s'estima en 90 milions d'euros.

2.4.- Projecte Específic Execució Nou Planejament

El barri del Carmel se situa a la vessant nord del relleu que formen els Tres Turons. La seva urbanització s'inicia al primer terç del segle XX i es desenvolupa de forma ràpida i sense planificació entre els anys 50 i 70 produint un teixit molt compacte i amb una estructura urbana feble en comparació a la seva densitat.

Actualment el Carmel està encaixat entre dues àrees de baixa densitat que incorporen buits urbans de gran superfície: la Vall d'Hebrón i Tres Turons, on es desenvolupen des de fa un temps programes de planejament.

Els Tres Turons són part de la orografia sobre la que està assentat el Carmel i la Vall d'Hebrón i els seus barris constitueixen els seus límits naturals a la part Nord.

La reordenació dels Tres Turons i la Vall d'Hebrón han de servir per pal·liar alguns dèficits del Carmel i col·laborar en la seva rehabilitació.

En el primer cas pels objectius de recuperació dels cims, com a parc central de la ciutat i la reorganització de l'estructura viària i d'espais lliures que millorarà l'articulació de tots aquests barris.

En el cas de la Vall d'Hebrón per la capacitat d'acollir nou teixit residencial que té com a objectiu superar la discontinuïtat urbana entre els barris de la Clota, el Carmel i d'Horta, i generar a la vegada la necessària centralitat local en el sector. En concret les operacions d'habitatge de la Vall d'Hebrón permeten disposar d'un parc de 330 habitatges de nova planta per col·laborar en el real·lotjament de residents afectats del Carmel.

L'Ajuntament de Barcelona impulsarà amb caràcter d'urgència els plans i projectes urbans que determinaran l'ordenació dels entorns del barri del Carmel i entorns, així com el planejament interior de reforma i millora del barri amb l'objectiu de propiciar un procés de requalificació urbana que afavoreixi:

- La cohesió social.
- La revitalització del barri.
- La construcció de nou habitatge assequible.
- La construcció i millora de les zones verdes i d'equipaments.
- La implantació de noves infraestructures urbanes.

Per tal de desenvolupar aquestes accions es proposa un Programa de Nou Planejament que es realitzarà mitjançant la redacció dels documents específics corresponents d'acord amb els criteris de renovació urbana de la ciutat (densitat i diversitat) i les normatives vigents, i que es basarà en tres àmbits d'actuació:

- Es potenciarà i desenvoluparà el planejament de millora interior del barri del Carmel a través de l'execució de les seves previsions, d'acord amb el Programa d'Actuació Municipal i dels Programes d'Inversió. Així mateix, s'estudiarà i es revisarà el potencial de les actuacions per tal d'optimitzar els projectes a realitzar i incloure de nous si el barri ho requereix.
- Es redactarà el planejament dels Tres Turons d'acord amb els criteris definits per l'Ajuntament de Barcelona que seran exposats al públic de manera immediata. Es proposarà una nova ordenació de les cotes més altes del barri que permeti respectar de forma adequada les preexistències i consolidar un gran espai verd pel barri del Carmel així com per la resta de la ciutat.
- Es desenvoluparan les previsions de la Modificació del PGM de la Vall d'Hebrón i dels seus entorns com el gran espai potencial de millora i descongestió dels barris ja consolidats. Es proposaran nous àmbits d'actuació sobre les àrees més consolidades com son La Clota i la Taxonera, però també actuant sobre tots els terrenys que permetin propiciar un nou potencial de millora del sector. Es posarà especial atenció en tots aquells àmbits que permetin desenvolupar les previsions de la nova Llei d'Urbanisme, de la Generalitat de Catalunya, en tot allò que faci referència a

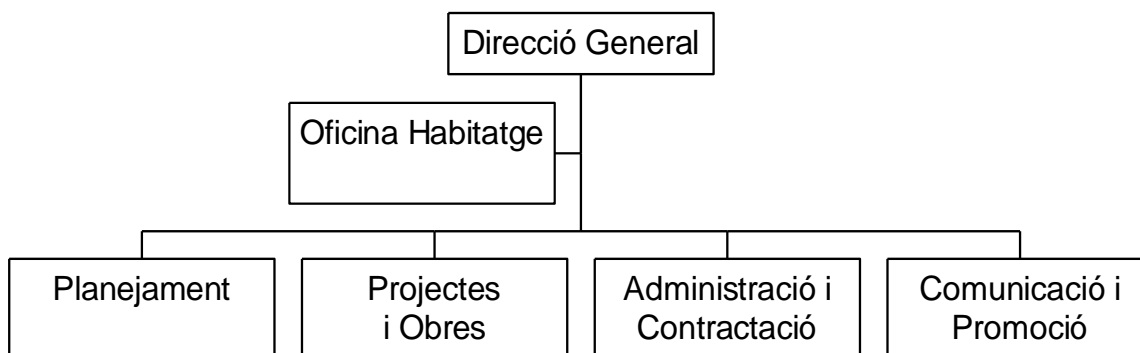
la promoció d'habitatge de protecció i/o assequible posant especial atenció a les promocions d'habitatge destinades a lloguer protegit, per tal de donar resposta a les necessitats de reallotjament dels veïns i veïnes del Carmel i entorns. Així mateix, l'execució d'aquestes actuacions s'acompanyarà de la construcció de nous espais públics, vials i equipaments d'acord amb els estàndards determinats pels plans i les necessitats veïnals.

En tot aquest procés s'establiran els corresponents canals que permetin una àmplia i regulada participació dels veïns i de les associacions dels àmbits d'objecte dels plans i projectes a realitzar.

El pressupost provisional d'inversió, corresponent al període 2005-2012, per a la realització de les actuacions definides en el Projecte Específic d'Execució del Nou Planejament, s'estima en 70 milions d'euros.

3.- Estructura organitzativa

Per al desenvolupament de la seva activitat, l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA planteja estructurar-se organitzativament de la següent manera:



En el Quadre adjunt es concreta el nombre de persones previstes per realitzar l'activitat que s'espera desenvolupi, l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA., així com el cost per l'empresa de comptar amb la seva col·laboració.

Departaments	Persones		Cost empresa	
	Nombre	%	m. d'€	%
Direcció	3	16,7	160	16,7
Planejament	2	11,1	106	11,1
Projectes i Obres	3	16,7	148	15,4
Administració i contractació	2	11,1	117	12,2
Comunicació i promoció	2	11,1	99	10,3
Oficina Habitatge	6	33,3	330	34,3
Total	18	100,0	960	100,0

Quadre 01.- Plantilla prevista per l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA. per a realitzar l'activitat esmentada.
Cost en milers d'euros.

D'on pot concloure's que la despesa inherent a la plantilla de personal estimada és de 960 milers d'euros que representa una mitjana de cost per l'empresa i persona de 53,31 milers d'euros.

El personal s'ubicarà en dos centres de treball:

- Seu operativa de la societat: C/ Llobregós, 107, amb una superfície de 234,50 m² i un cost de condicionament estimat en 360.000 euros, IVA inclòs (1.535 €/m²). El local és propietat de l'Ajuntament de Barcelona.
- Oficina Habitatge: C/ Llobregós, 175-189, amb una superfície de 138,79 m² i un cost de condicionament estimat en 285.000 euros, IVA inclòs (2.053 €/m²). El local és propietat del Patronat Municipal de l'Habitatge i el cost del lloguer és de 16.654,80 euros per any.

Ubicació	m ²	€/m ² /mes	€/mes	mesos	€/any
Llobregós, 175-189	138,79	10	1.387,90	12	16.654,80
Total lloguer	138,79	10	1.387,90	12	16.654,80

Quadre 02.- Pressupost anual provisional d'arrendament de l'Oficina d'Habitatge

Que comporten una inversió global de 645.000 euros, per tenir-los en condicions d'ésser utilitzats.

4.- Pla econòmic 2005-2012

El pla econòmic de l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA pel període 2005-2012 s'ha dissenyat a partir de les activitats previstes en l'Àrea Extraordinària de Rehabilitació Integral (AERI) del barri del Carmel i entorns.

Projectes	Programa	
	M. d'€	%
Rehabilitació	40	17,02
Àmbit Actuació General	31	13,19
Àmbit d'Actuació Especial	9	3,83
Reallotjament nou habitatge ZAE	35	14,89
General Remodelació Urbana	90	38,30
Específic Execució Nou Planejament Àmbit Programa	70	29,79
Total Programa	235	100,00

Quadre 03.- Pressupost provisional d'inversió en l'Àmbit del AERI del barri del Carmel i entorns, durant el període 2005-2012. Dades en milions d'euros.

La viabilitat econòmica del programa d'inversions previst (235 milions d'euros) parteix, essencialment, dels acords de finançament establerts per les administracions de l'Estat, Generalitat i Ajuntament de Barcelona, als que cal afegir-hi l'apartat corresponent als agents privats.

El programa global de finançament amb els agents econòmics participants que inicialment s'ha previst, pot sintetitzar-se en:

Administració	Rehabilitació		Habitatge	Remodelació	Planejament	Total
	AERI	ZAE				
Estat	20,0			36,0	24,5	80,5
Generalitat		9,0	35,0	36,0	24,5	104,5
Ajuntament	1,7			16,0	18,0	35,7
Privats	9,3			2,0	3,0	14,3
Total	31,0	9,0	35,0	90,0	70,0	235,0
Estat	8,51%	0,00%	0,00%	15,32%	10,43%	34,26%
Generalitat	0,00%	3,83%	14,89%	15,32%	10,43%	44,47%
Ajuntament	0,72%	0,00%	0,00%	6,81%	7,66%	15,19%
Privats	3,96%	0,00%	0,00%	0,85%	1,28%	6,09%
Total	13,19%	3,83%	14,89%	38,30%	29,79%	100,00%

Quadre 04.- Pressupost provisional d'inversió en l'Àmbit del AERI del barri del Carmel i entorns, durant el període 2005-2012. Dades superiors en milions d'euros i dades inferiors en percentatges d'aportacions.

La concreció en el temps d'aquest programa global d'inversions a partir dels primers acords d'aportació contrets, es reflecteix en el Quadre adjunt:

Apartats	Anys								Total
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Estat	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	0,00	0,00	31,00
Generalitat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajuntament	0,30	0,50	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,70
Privats	2,20	2,40	2,60	2,10	0,00	0,00	0,00	0,00	9,30
AERI	6,50	6,90	7,50	6,10	4,00	0,00	0,00	0,00	31,00
Estat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Generalitat	4,50	4,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00
Ajuntament	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Privats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZAE	4,50	4,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00
Estat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Generalitat	20,00	9,87	5,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35,00
Ajuntament	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Privats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitatge	20,00	9,87	5,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35,00
Estat	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	36,00
Generalitat	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	36,00
Ajuntament	2,39	2,46	2,54	1,73	1,72	1,72	1,72	1,72	16,00
Privats	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	2,00
Remodelació	11,64	11,71	11,79	10,98	10,97	10,97	10,97	10,97	90,00
Estat	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06	24,50
Generalitat	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06	24,50
Ajuntament	1,86	1,92	1,97	2,45	2,45	2,45	2,45	2,45	18,00
Privats	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	3,00
Planejament	8,36	8,42	8,47	8,95	8,95	8,95	8,95	8,95	70,00
Estat	11,56	11,56	11,56	11,56	11,56	7,56	7,56	7,56	80,50
Generalitat	32,06	21,93	12,69	7,56	7,56	7,56	7,56	7,56	104,50
Ajuntament	4,55	4,88	5,41	4,18	4,17	4,17	4,17	4,17	35,70
Privats	2,83	3,03	3,23	2,73	0,63	0,63	0,63	0,63	14,30
Total inversió	51,00	41,40	32,89	26,03	23,92	19,92	19,92	19,92	235,00

Quadre 05.- Pressupost provisional d'inversió en l'Àmbit del AERI del barri del Carmel i entorn, durant el període 2005-2012. Dades en milions d'euros.

La confrontació entre les previsions d'aportació financera i les necessitats del programa d'inversió permet visualitzar el grau d'ajustament del programa previst

Apartats	Anys								Total
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
AERI	6,50	6,90	7,50	6,10	4,00	0,00	0,00	0,00	31,00
ZAE	4,50	4,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00
Habitatge	20,00	10,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35,00
Remodelació	11,25	11,25	11,25	11,25	11,25	11,25	11,25	11,25	90,00
Planejament	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	70,00
Total inversions	51,00	41,40	32,50	26,10	24,00	20,00	20,00	20,00	235,00
Estat	11,56	11,56	11,56	11,56	11,56	7,56	7,56	7,56	80,50
Generalitat	32,06	21,93	12,69	7,56	7,56	7,56	7,56	7,56	104,50
Ajuntament	4,55	4,88	5,41	4,18	4,17	4,17	4,17	4,17	35,70
Privats	2,83	3,03	3,23	2,73	0,63	0,63	0,63	0,63	14,30
Total aportacions	51,00	41,40	32,89	26,03	23,92	19,92	19,92	19,92	235,00
GAP (Aporacions - inversions)	0,00	0,00	0,39	-0,07	-0,08	-0,08	-0,08	-0,08	0,00

Quadre 06.- Diferencial provisional d'inversions i aportacions en l'Àmbit del AERI del barri del Carmel i entorn, durant el període 2005-2012. Dades en milions d'euros.

El model econòmic de funcionament de l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns per a implementar el programa d'actuacions i d'inversions que es desprenen de l'Àmbit de l'Àrea Extraordinària de Rehabilitació Integral del barri del Carmel i entorns pot concretar-se, en:

Apartats	Anys							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Transferències Ajuntament Barcelona	240	960	960	960	960	960	960	960
Prestació Serveis rehabilitació	47	283	283	283	283	283	223	223
Prestació Serveis projectes	42	255	255	255	255	255	201	201
Altres ingressos	5	28	28	28	28	28	22	22
Total ingressos	334	1.526	1.526	1.526	1.526	1.526	1.406	1.406
Personal	240	960	960	960	960	960	960	960
Treballs, subministraments i serveis exteriors	90	180	180	180	180	180	180	180
Lloguer i instal·lacions	4	17	17	17	17	17	17	17
Programa promoció	0	250	250	250	250	250	250	250
Amortitzacions i provisions	0	120	120	120	120	120	0	0
Total despeses	334	1.526	1.526	1.526	1.526	1.526	1.406	1.406
Resultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Despeses de constitució (1)	600							

(1) Les despeses de constitució es preveu amortitzar-les en 5 anys (2006-2010). Donat el seu dimensionament (600.000 euros) es deixa obert l'esquema de finançament.

Quadre 07.- Estimació del compte de resultats de l'Agència de Promoció del Carmel i Entorns, SA., durant el període 2005-2012, dades en milers d'euros.